ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за периода:

от: **01 януари 2017 г.**

до: **31 декември 2017 г.**

НА

"УНИС ПРОПЪРТИ" ЕАД

Адрес: **гр. Варна, р-н Младост, ул. Акад. Андрей Сахаров № 1, ет. 5**

Идент. №: **202419020**

Ръководител: **Свилен Йорданов**

Съставител: **Валя Ламбова**

Дата: **22.02.2019 г.**

Град: **София**

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "УНИС ПРОПЪРТИ" ЕАД ЗА 2017 ГОДИНА

Настоящият доклад на ръководството за дейността на "УНИС ПРОПЪРТИ" ЕАД (Дружеството) за 2017 г. е изготвен в изпълнение на изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството. Поради характера на съдържащата се в него информация той не представлява част от финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС), но е неразделно свързан с него.

Управление

Едноличен собственик на предприятието е Енергийно обследване – Варна ЕООД, ЕИК 200076039.

Към 31.12.2017 г. съветът на директорите се състои от:

- Свилен Станимиров Йорданов;
- Борис Георгиев Великов;
- Иван Ников Ников.

Дружеството се представлява от Свилен Станимиров Йорданов.

Основният предмет на дейност на Дружеството е инвестиции в недвижими имоти, дялови участия в други търговски дружества в страната и чужбина, управление на инвестиции, вътрешно и външно търговска дейност, представителство, посредничество и агентство на местни и на чуждестранни лица.

Резултати от дейността

Финансовият резултат, отразен във финансовия отчет към 31 декември 2017 г., който е съставен в съответствие с изискванията на НСС, е печалба в размер на 24 хил. лева.

Информация за дейността

Основни показатели от отчета за приходите и разходите

Дружеството няма реализирани приходи от продажби.

Общо разходите за оперативната дейност на фирмата са в размер на 1 хил. лева. (2016 г.: 0 хил. лв.).

Финансовите приходи, които представляват приходи от лихви, са в размер на 26 хил. лв.

Дейността на фирмата се характеризира със следните показатели за ефективност:

- ефективност на разходите – 26,00 (2016 г.: -);
- ефективност на приходите – 0,04 (2016 г.: 0,00).

Основни показатели от баланса

Дълготрайните активи на Дружеството включват акции и дялове в предприятия от групата в размер на 800 хил. лв. и дългосрочни инвестиции в размер на 172 хил. лв.

През 2017 г. не са отчетени обезценки на активи. Дружеството няма предоставени активи като обезпечение.

Финансовата автономност на фирмата се характеризира със следните показатели:

	2017	2016
Коефициент на финансова автономност *Собствен капитал / Пасиви*	0,99	0,96
Коефициент на задлъжнялост *Пасиви / Собствен капитал*	1,02	1,04

Показателите за ликвидност са както следва:

Показатели за ликвидност	2017	2016
Коефициент на обща ликвидност *Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения*	0,86	0,84
Коефициент на бърза ликвидност *Краткосрочни вземания +Парични средства / Краткосрочни задължения*	0,86	0,84
Коефициент на абсолютна ликвидност *Парични средства / Краткосрочни задължения*	0,86	0,84

Взаимоотношения със свързани лица

През 2017 г. Дружеството няма сделки със свързани лица.

Икономически тенденции

Рискът от това Дружеството да бъде затруднено в близки отчетни периоди може да се определи като сравнително нисък.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството няма извършени действия в областта на научноизследователската и развойната дейност през 2017 г.

Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

През 2017 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени акции на Дружеството от членовете на Съвета на директорите.

През 2017 г. на ръководството не са начислени заплати.

За членовете на Съвета на директорите няма забрана за придобиване на акции и облигации на Дружеството.

През 2017 г. Дружеството няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Наличието на клонове на Дружеството

Дружеството няма клонове.

Събития след датата на баланса

След датата на баланса не са настъпили събития, които трябва да се оповестят поради факта, че биха могли да окажат значително влияние върху финансовото състояние или върху резултатите от дейността на фирмата, представени съгласно изискванията на НСС.

Отговорности на ръководството

Ръководството на Дружеството е задължено според българското законодателство да изготвя за всеки отчетен период финансов отчет, който да представя вярно и честно финансовото състояние, финансовия резултат,паричните потоци и собствения капитал съгласно НСС.

Ръководството потвърждава, че счетоводната политика, съответства на нормативната уредба. Приетата счетоводна политика се прилага последователно с оглед постигане на съпоставимост.

Ръководството потвърждава още, че е прилагало адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет са спазени напълно изискванията на приложимите счетоводни стандарти. Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа за действащо предприятие и текущо начисляване.

Ръководството носи отговорност за воденето на счетоводната отчетност, за съхраняване и опазване на собствеността и интересите на фирмата, както и за предприемане на необходимите мерки за своевременното констатиране и предотвратяване на евентуални злоупотреби и други нередности.

22.02.2019 г.

Ръководител:.....
Свилен Йорданов

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Едноличния собственик на
"Унис Пропърти" ЕАД

Мнение
Ние извършихме одит на финансовия отчет на "Унис Пропърти" ЕАД („Дружеството"), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2017 г. и отчета за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата.
По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС), включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

Основание за изразяване на мнение
Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет*. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с *Етичния кодекс на професионалните счетоводители* на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

Друга информация

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от Годишния доклад за дейността съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено отклонение. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено отклонение в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Няма какво да докладваме в това отношение.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството относно другата информация

В допълнение на нашите отговорности съгласно МОС, по отношение на годишния доклад за дейността, ние изпълнихме и нашите задължения съгласно чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството.

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че годишният доклад за дейността:

- съответства на финансовия отчет за същия отчетен период;
- е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания.

Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за предходния период не е одитиран.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

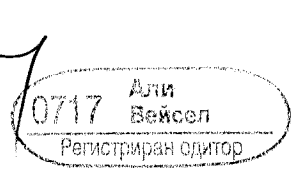
- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

доц. д-р Али Вейсел, д.е.с.,
Регистриран одитор

ул. Проф. Атанас Иширков, № 11
1700 София, България
27.02.2019 г.



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС **Приложение № 1 към СС 1**

на "УНИС ПРОПЪРТИ" ЕАД

към 31 декември 2017 г.

АКТИВ	*Сума (в хил. лева)*		**ПАСИВ**	*Сума (в хил. лева)*	
Раздели, групи, статии	**Текуща година**	**Предходна година**	**Раздели, групи, статии**	**Текуща година**	**Предходна година**
а	**1**	**2**	**а**	**1**	**2**
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			**А. Собствен капитал**		
I. Дългосрочни финансови активи			***I. Записан капитал***	**800**	**800**
1. Акции и дялове в предприятия от група	800	800	***II. Натрупана печалба (загуба) от мин.г., в т.ч.:***	**31**	**5**
2. Дългосрочни инвестиции	172	172	- неразпределена печалба;	39	39
Общо за група I:	**972**	**972**	- непокрита загуба.	(8)	(34)
Общо раздел А:	**972**	**972**	***Общо за група II:***	**31**	**5**
Б. Текущи (краткотрайни) активи			***III. Текуща печалба (загуба)***	***24***	***26***
I. Вземания			***Общо раздел А:***	**855**	**831**
1. Други вземания	751	724	**Б. Задължения**		
Общо за група I:	**751**	**724**	**1. Задължения към доставчици, в т.ч.:**	**862**	**861**
Общо за раздел Б:	**751**	**724**	- до 1 година	862	861
			2. Други задължения, в т.ч.:	**6**	**4**
			- до 1 година	6	4
			- над 1 година		
			данъчни задължения, в т.ч.:	**6**	**4**
			- до 1 година	6	4
			Общо за раздел В, в т.ч.:	**868**	**865**
			- до 1 година	868	865
			- над 1 година		
СУМА НА АКТИВА (А+Б):	**1 723**	**1 696**	**СУМА НА ПАСИВА (А+Б):**	**1 723**	**1 696**

Дата: 22.02.2019 г. ***Съставител:*** ***/Валя Ламбова/***

Ръководител: ***/Светлен Йорданов/***

Одитирал съгласно доклад от 27.02.19

доц. д-р Али Вейсел, д.е.с., рег. одитор

0717 Али Вейсел Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ **Приложение № 2 към СС 1**

на "УНИС ПРОПЪРТИ" ЕАД

за периода 01 януари 2017 г. - 31 декември 2017 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ		Сума (в хил. лева)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		Сума (в хил. лева)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
а		1	2	а		1	2
А.	**Разходи**			**Б.**	**Приходи**		
1.	Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	**1**		**1.**	**Нетни приходи от продажби, в т.ч.:**		
	а) външни услуги	1			а) услуги		
2.	Други разходи			**2.**	Други приходи		
	Общо разходи за оперативна дейност (1+2)	**1**			**Общо приходи от оперативна дейност (1+2):**		
3.	**Печалба от обичайната дейност**			**3.**	Други лихви и финансови приходи	**26**	**26**
	Общо разходи (1+2)	**1**			**Общо финансови приходи (3)**	**26**	**26**
4.	**Счетоводна печалба**	**25**	**26**		**Общо приходи (1+2+3)**	**26**	**26**
5.	*Разходи за данъци от печалбата*	1					
6.	Други данъци, алтернативни на корпоративния данък						
7.	**Печалба (4-5-6)**	**24**	**26**				
	Всичко (общо разходи+5+6+7):	**26**	**26**		***Всичко (общо приходи)***	**26**	**26**

Дата: 22.02.2019 г. ***Съставител:*** ***/Валя Лambова/*** ***Ръководител:*** ***/Свилен Гърданов/***

Одитирал съгласно доклад от 27.02.19

доц. д-р Али Вейсел, д.е.с., рег. одитор

0717 Али Вейсел Регистриран одитор